

Préavis N° 18-2021 au Conseil communal

relatif à

- la demande d'autorisation générale de procéder à des acquisitions et aliénations d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières jusqu'à concurrence de CHF 100'000.- par cas et pour un total maximum de CHF 200'000.- par année, charges éventuelles comprises
- la demande d'autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles et de droits réels immobiliers jusqu'à concurrence de CHF 10'000'000.- pour l'ensemble de la législature, uniquement dans le cadre des objets répondant aux critères de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)

Date proposée pour la séance de Commission :

**Mardi 12 octobre 2021 à 18h30
Castelmont, salle 1**

Délégués de la Municipalité : Alain Gillièron et Ihsan Kurt

Prilly, le 5 octobre 2021

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Le présent préavis propose au Conseil communal d'accorder à la Municipalité une délégation de compétence pour une autorisation générale :

- de procéder à des acquisitions et aliénations d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières jusqu'à concurrence de CHF 100'000.- par cas et pour un total maximum CHF 200'000.- par année, charges éventuelles comprises;
- de procéder à des acquisitions d'immeubles et de droits réels immobiliers jusqu'à concurrence de CHF 10'000'000.- pour l'ensemble de la législature, uniquement dans le cadre des objets répondant aux critères de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

2. Acquisitions et aliénations d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières jusqu'à concurrence de CHF 100'000.- par cas et pour un total maximum de CHF 200'000.- par année, charges éventuelles comprises

Les articles relatifs aux aliénations et acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières sont retranscrits ci-après.

Article 4, alinéa 1, chiffre 6 de la Loi sur les communes (LC)

Le conseil général ou communal délibère sur : ... l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières. L'article 44, chiffre 1, est réservé. Le conseil peut accorder à la municipalité l'autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions en fixant une limite.

Article 18, chiffre 5, du Règlement du Conseil communal (RCC)

Le Conseil délibère sur : ... l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières; le conseil peut accorder à la municipalité l'autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions en fixant une limite financière.

Cette autorisation est particulièrement utile et permet à la Municipalité, en vertu des dispositions des articles 42 et 44 LC qui lui attribuent l'administration des biens communaux dont, en particulier, l'administration du domaine privé, du domaine public, ainsi que des biens affectés aux services publics, de traiter rapidement diverses opérations de faible importance qui relèvent de la gestion courante d'une ville. Il s'agit notamment des opérations (acquisitions, constitutions de servitudes, établissements de droits de superficie, etc.) relatives d'une part à des petits bâtiments et d'autre part aux égouts, chaussées et trottoirs. Cette délégation de compétences permet également à la Municipalité d'acquérir et d'échanger des terrains afin de réaliser des aménagements routiers en utilisant la procédure prévue par la Loi cantonale sur l'expropriation du 25 novembre 1974.

La Municipalité vous propose de reconduire l'autorisation accordée par le Conseil communal lors de la précédente législature en matière d'aliénation et d'acquisition d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières jusqu'à concurrence de CHF 100'000.- par cas et pour un total maximum CHF 200'000.- par année, charges éventuelles comprises.

Au demeurant, il y a lieu de rappeler que toutes aliénations d'immeubles, de droits réels immobiliers, d'actions ou parts de sociétés immobilières doivent être communiquées au Préfet (article 142 de la Loi sur les communes).

3. Acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers, d'actions ou parts de sociétés immobilières dans le cadre des objets répondant aux critères de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)

3.1 Contexte

Depuis le 1^{er} janvier 2020, date de l'entrée en vigueur de la LPPPL, la Municipalité est régulièrement consultée lors de la vente de biens soumis à cette loi. Elle doit se déterminer, dans un délai inférieur à 40 jours, si elle entend ou non faire valoir son droit de préemption, voire le céder à l'Etat de Vaud. Cette exigence légale impose de fait l'impossibilité pour une commune de faire valoir son droit dans la mesure où, pour permettre une telle opération sans délégation de compétence, il faudrait convoquer le Conseil communal en urgence pour le traitement de l'objet après avoir fait expertiser le bien, pris une décision municipale, rédigé un préavis puis le soumettre à une commission.

Ainsi, pour permettre à la Ville de Prilly de gérer l'application du droit de préemption (art. 31-38 LPPPL), il est indispensable de déléguer à la Municipalité les compétences nécessaires pour l'acquisition de bien-fonds ou d'immeubles dans les délais légaux imposés et permettre ainsi une gestion immobilière de qualité sur le long terme. Les Membres du Conseil communal seront informés de la décision d'acquisition par la voie d'une communication municipale lors de la séance du Conseil communal suivant l'achat.

3.2 Explications

Pour rappel, le droit de préemption permet aux communes (ou subsidiairement à l'Etat) d'acheter de manière prioritaire un bien-fonds (bâti ou non bâti) mis en vente et affecté en zone à bâtir légalisée, dans le but d'y créer des logements d'utilité publique (LUP) ¹. Il ne s'agit pas d'une expropriation, mais d'un achat respectant les conditions fixées initialement entre le vendeur et l'acheteur.

L'utilisation du droit de préemption est un des outils à disposition des communes pour mener à bien leur politique du logement.

Par ailleurs, en matière de préservation du parc locatif, les dispositions de l'article 2 LPPPL prévoient que seules les catégories à pénurie dans le district bénéficient prioritairement du droit de préemption. Chaque année, le Conseil d'Etat arrête la liste des districts touchés par la pénurie et, pour 2021 le district Ouest lausannois arrive en seconde position, juste derrière Lausanne.

Dans les faits, les objectifs de ces dispositions sont difficilement réalisables. En effet, le prix des biens immobiliers sur le marché est extrêmement élevé alors que la Ville ne peut acquérir que des biens en vue de réaliser des LUP. La probabilité que cela survienne est donc faible mais si cela devait arriver alors il serait fort dommage de ne pas saisir l'opportunité.

3.3 Le projet

La Municipalité vous propose de lui accorder le montant de CHF 10'000'000.- pour l'ensemble de la législature, dans les limites du plafond d'endettement fixé pour la législature. Il s'agit d'un montant global lequel peut être utilisé pour un ou plusieurs cas, compte tenu de la situation de l'immobilier sur le territoire prilléran.

Le montant dépensé doit servir uniquement à l'acquisition de bien-fonds immobiliers (terrain, immeuble, droits réels immobiliers, actions ou parts de société immobilières).

L'autorisation doit permettre d'acheter à temps et aux meilleures conditions possibles des terrains ou immeubles dont la propriété est jugée intéressante, pour répondre aux exigences fixées aux art. 31-38 de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif - LPPPL et aux besoins avérés de la population notamment en matière de logements abordables et protégés.

Afin de se forger une opinion objective sur les propositions d'acquisition, la Municipalité fera appel à un mandataire externe dont les frais d'honoraires seront absorbés par le budget de fonctionnement.

A relever encore que l'acquisition d'un bien immobilier peut déboucher sur un droit distinct et permanent (DDP) en faveur d'une fondation d'utilité publique ou coopérative d'habitation ce qui permettrait de percevoir une rente de superficie sur le long terme.

¹ LPPPL, art. 27, al 1 - Les logements d'utilité publique (ci-après : LUP) sont :

- a. les logements bénéficiant d'une aide à la pierre, au sens de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (ci-après : LL);
- b. les logements protégés destinés aux personnes âgées, au sens de l'article 32, alinéa 2 LL;
- c. les logements pour étudiants dont l'Etat contribue à la création par un prêt;
- d. les logements à loyer abordable reconnus d'utilité publique.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Prilly

- vu le préavis municipal N° 18-2021,
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

d'accorder à la Municipalité, pour la durée de la législature allant du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2026, les autorisations générales suivantes :

1. de statuer sur les acquisitions et aliénations d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières jusqu'à concurrence de CHF 100'000.- par cas et au maximum CHF 200'000.- par année, charges éventuelles comprises;
2. d'accorder à la Municipalité une autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières jusqu'à concurrence de CHF 10'000'000.- (dix millions) pour l'ensemble de la législature, uniquement dans le cadre des objets répondant aux critères de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL);
3. de porter les objets acquis à l'actif du bilan de la comptabilité communale sous la rubrique du Patrimoine financier, au maximum à leur prix de revient selon les dispositions de l'alinéa 1 de l'article 26 du Règlement sur la comptabilité des communes (RCCom);
4. de prendre acte que les frais d'honoraires de mandataires externes, dans le cadre des objets répondant aux critères de la LPPPL, seront absorbés par le budget de fonctionnement;
5. d'autoriser la Municipalité à financer cet investissement par la trésorerie courante ou par l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement adopté par le Conseil communal;
6. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes les démarches nécessaires à la réalisation des acquisitions immobilières aux meilleures conditions;
7. de dire qu'en fin de législature les présentes autorisations générales courent jusqu'à l'adoption des nouvelles autorisations générales fixées par les autorités communales de la nouvelle législature, mais au plus tard jusqu'au 31 décembre de l'année de renouvellement intégral desdites autorités.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 4 octobre 2021.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

La Secrétaire

A. Gillièron

I. Neuhaus Alghisi